Informe Nº IC-O-2016-145

COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- Mediante Ordenanza No. 0111 de 28 de julio de 2011, el Concejo Metropolitano de Quito aprobó la Urbanización Montecarlo del Norte, ubicada en el barrio San Miguel de Amagasí, parroquia San Isidro del Inca, implantada en el predio No. 5299665, clave catastral No. 12211-02-004.

1.2.- En sesión ordinaria realizada el 25 de julio de 2016, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición formulada por los arquitectos Roberto Moscoso Cevallos y Efraín Riofrío Arteta, en sus calidades de Asesor Técnico y Propietario respectivamente del proyecto "Urbanización Montecarlo del Norte" mediante oficio de septiembre de 2015 conforme consta del expediente 2014-120323 a fojas 140-141 en el que solicita la modificación de la ordenanza que aprobó la Urbanización "Montecarlo del Norte", en lo referente a la rectificación del área del lote global, como consecuencia de la reformulación de áreas y lotes del proyecto, excepto las áreas verdes y comunales cuyas superficies no han sido modificadas.

2.- INFORME TÉCNICO:

2.1.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-1325 de 7 de abril de 2016, a fojas 142-144 del expediente, el Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) Luego de revisar la documentación presentada y de conformidad con la Ordenanza Metropolitana No. 0172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Art. 69, numeral 3, literal a), la Secretaría de Territorio, Hábitat y vivienda emite informe técnico favorable para la aprobación de la Modificación de la Ordenanza No. 111 que

aprobó la Urbanización "MONTECARLO DEL NORTE", desarrollada en el predio No. 5299665 con clave catastral 12211-02-004, ubicado en el sector San Miguel de Amagasí del Inca, parroquia San Isidro del Inca. (…)".

3. INFORME LEGAL.-

Mediante oficio, referencia No. Expediente 1020-2016 de 14 de junio de 2016, a fojas 154-155 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (e), emite su informe legal respectivo, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

"(…) Con fundamento en la normativa legal citada y en el informe técnico favorable contenido en el oficio No. STHV-DMGT-1325 de 7 de abril de 2016, de Arquitecto Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para la modificación de la Ordenanza No. 111 que aprueba la urbanización MONTECARLO DEL NORTE, ubicada en el barrio San Miguel de Amagasí del Inca, parroquia San Isidro del Inca, considerando la rectificación del área que se ha realizado en el lote global; y, como consecuencia la reformulación de áreas y lotes del proyecto, excepto las áreas verdes y comunales cuyas superficies no han sido modificadas. (…)".

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria de 25 de julio de 2016, acoge los criterios técnicos y legal; y, emite **DICTAMEN FAVORABLE,** para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de ordenanza modificatoria de la ordenanza que aprobó la Urbanización "Montecarlo del Norte", implantada en el predio No. 5299665, clave catastral No. 12211-02-004, ubicada en el barrio San Miguel de Amagasí, parroquia San Isidro del Inca, de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. STHV-DMGT-1325 de 7 de abril de 2016 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y vivienda; e informe legal del expediente 1020-2016 de 14 de junio de 2016.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,

Abg. Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión
De Uso de Suelo

Jorge Albán
Concejal Metropolitano

Msc. Patricio Ubidia
Concejal Metropolitano

Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en ciento cincuenta y cinco fojas; **(2014-120323)**

Secretaría General del Concejo				
Elaborado por:	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría		Fecha: 09-08-2016
Revisado por:	Arq. Gonzalo Montalvo	Asesor Técnico de la Secretaría		
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión		
Revisado por:	Abg. Diego Cevallos Salgado	Prosecretario del Concejo		

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numeral uno, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales; establece la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

El literal v) del artículo 87, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en lo que respecta de las atribuciones del Concejo Metropolitano está la de regular y controlar el de suelo en el territorio del Distrito Metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

Los artículo 7, 57, 87, 322 y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que dentro de las atribuciones y competencias del Concejo Municipal está la de expedir ordenanzas, acuerdos y resoluciones.

Mediante Ordenanza 0111 sancionada el 28 de julio de 2011, el Concejo Metropolitano de Quito, aprueba La Urbanización denominada "Montecarlo del Norte", protocolizada en la Notaria Tercera el 21 de septiembre de 2011.

De los poderes especiales adjuntos al expediente, Los cónyuges Carlos Travéz Sánchez y Ximena del Carmen Villalva, Marcelo Antonio Rodas López y Martha Eulalia Toledo, Armando Salazar Sampedro y Grace Carolina Rivera, Ángel Patricio Aulestia Vallejo y Bertha María Yolanda López, Tathiana Verónica Jaramillo Yepez y Luis Santiago Morales López, Bertha Lucila Cedeño Vargas soltera, cónyuges Jacqueline Teresita Noboa Torres y Carlos Alberto Aguirre García y Elena Leonor Moreira Morcillo soltera, autorizan al arquitecto Efraín Riofrío Arrieta, para que en representación de ellos y por sus propios derechos en calidad de propietarios, continúe con el trámite que tiene relación con la modificatoria de la Ordenanza 0111;

Las modificatorias propuestas no altera las áreas comunales y de equipamiento, es decir no se afecta a los moradores de la Urbanización de su uso, disfrute y libre tránsito; en lo que respecta al incremento del área del lote original se realizó por parte de los interesados la Protocolización de la Resolución de Regularización de Excedentes de diferencia en más del área de terreno de una superficie de 213.680,00 m2 a 269.609,00 m2, ante el Notario Primero doctor Jorge Machado el 10 de febrero de 2014 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 2 de abril del mismo año.

PROYECTO DE ORDENANZA

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto los informes de la Comisión de Uso de Suelo; y,

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, los literales a) y x) del artículo 57, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), respecto de las atribuciones del concejo municipal, establece: "*a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y, (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; (...)*";

Que, el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la emisión de ordenanzas municipales;

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo control sobre el mismo;

Que, la decisión, mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, le corresponde al Concejo Metropolitano;

Que, mediante Ordenanza 0111 sancionada el 28 de julio de 2011, cuya escritura de creación de aquella ordenanza y reformas se otorgó en 2011, el Concejo Metropolitano de Quito, aprueba La Urbanización denominada "Montecarlo", protocolizada en la Notaria Tercera el 21 de septiembre de 2011; inscrita el 6 de febrero de 2012

148

Que, De los poderes especiales adjuntos al expediente, Los cónyuges Carlos Travéz Sánchez y Ximena del Carmen Villalva, Marcelo Antonio Rodas López y Martha Eulalia Toledo, Armando Salazar Sampedro y Grace Carolina Rivera, Ángel Patricio Aulestia Vallejo y Bertha María Yolanda López, Tathiana Verónica Jaramillo Yepez y Luis Santiago Morales López, Bertha Lucila Cedeño Vargas soltera, cónyuges Jacqueline Teresita Noboa Torres y Carlos Alberto Aguirre García y Elena Leonor Moreira Morcillo soltera, autorizan al arquitecto Efraín Riofrío Arrieta, para que en representación de ellos y por sus propios derechos en calidad de propietarios, continúe con el trámite que tiene relación con la modificatoria de la Ordenanza 0111;

Que, mediante Oficio No. STHV-DMGT 1325 de 7 de abril de 2016 Y Memorando No. DMGT-2016 de 3 de junio de 2016, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite criterio técnico favorable para la reforma de la Ordenanza 0111 de 28 de julio de 2011;

Que, mediante Oficio Expediente No. ..... de ..... de ..... de 2016, Procuraduría Metropolitana, emite su criterio legal favorable respecto de la referida reforma.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en el artículo 240 y artículo 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador; 57, literales a), y x) y 87, literales a) y v) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE

LA ORDENANZA REFORMATORIA A LA 0111 DE 28 DE JULIO DE 2011, CON LA QUE SE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DENOMINADA "MONTECARLO DEL NORTE", UBICADA EN EL PREDIO N°. 5299665, CON CLAVE CATASTRAL N°. 12211-02-004, BARRIO SAM MIGUEL DE AMAGASÍ DEL INCA, PARROQUIA SAN ISIDRO DEL INCA.

Art. 1.- Sustitúyase el artículo uno de la Ordenanza 0111 por el siguiente: La Urbanización Montecarlo del Norte se regirá por las siguientes especificaciones técnicas:

PROPIETARIOS:	Efraín Riofrío y Otros
PREDIO:	5299665
CLAVE CATASTRAL:	12211-02-004
SECTOR/BARRIO:	San Miguel de Amagasí del Inca
PARROQUIA:	San Isidro

ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 278.396,00 m2

LINDEROS

NORTE:	196,68 m con propiedad particular, 11,27 m con Pasaje E-18, 233,66 m con propiedad particular y 581,88 m en longitud desarrollada con quebrada Piman.
SUR:	En 750,24 m con propiedad particular, 399,46 m con quebrada Angaracha o quebrada Gualo y 37,70 m con propiedad particular.

ESTE: En 416,65 m con propiedad particular.

OESTE: En 291,77 m con propiedad particular, 137,48 m con Colegio JESS y 7,97 m con propiedad particular.

RESPONSABLE TÉCNICO:

NOMBRE:	Arq. Efraín Riofrío Arrieta
LICENCIA MUNICPAL:	AM-3133
CERTIFICADO DE REGISTRO CONESUP	1005-12-1121974

NOMBRE:	Arq. Roberto Moscoso
LICENCIA MUNICPAL:	AM-595
CERTIFICADO DE REGISTRO CONESUP	1005-08-831790

El predio en el cual se desarrolla la urbanización tiene las siguientes zonificaciones:

B2 (B304-50), Uso principal: Residencia Mediana Densidad (R2)
A6(A25002-1.5), Uso principal: Protección ecológica/ Áreas Naturales (PE)
A31(PQ) Quebrada.

Por cuanto los promotores proponen urbanizar la parte del predio que tiene asignada la zonificación B2, que se encuentra en suelo urbano, se deja la parte de protección ecológica, como un solo lote, asignado con el lote No. 109.

DATOS PARA EL ÁREA A URBANIZARSE:

ZONIFICACIONES:	B2 (B304-50) y A6 (A25002-1.5)
USO DE SUELO:	Residencial Mediana Densidad (R2) y Protección ecológica / Áreas Naturales (PE)
No. DE LOTES	109
ÁREA ÚTIL:	46.340,26 m2
ÁREA DE VÍAS:	16.331,04 m2
ÁREA VERDE:	5.062,00 m2
ÁREA COMUNAL:	1.518,00 m2
ÁREA VERDE COMPENS:	2.207,00 m2
ÁREA DEL LOTE 109 * (Área de protección ecológica):	138.349,79 m2
ÁREA DE QUEBRADAS:	68.587,91 m2
ÁREA TOTAL DEL PREDIO:	278.396,00 m2

*El lote No. 109 se ubica en suelo rural y le afecta la zonificación A6 (A25002-1.5), Uso principal: Protección Ecológica (PE)

Art. 2.- Sustitúyase los linderos de las áreas verdes, comunales y de compensación que constan en el artículo dos de la Ordenanza 011 por los siguientes:

ÁREA VERDE

LINDEROS:

NORTE:	Lotes 100, 101, 102, 103, 104, 105 y 106 y calle Principal en 142,24 m.
SUR:	Propiedad del Arq. Efraín Riofrío en 143,93 m.
ESTE:	Área Comunal en 50,52 m.

OESTE: Área verde compensada y lote 100 en 51,89 m.

ÁREA COMUNAL

LINDEROS:
NORTE: Calle Principal en 20,37 m.
SUR: Propiedad del Arq. Efraín Riofrío en 39,68 m.
ESTE: Lotes 99 y 109 en 54,22 m.
OESTE: Área Verde Pública en 50,52 m.

ÁREA VERDE DE COMPENSACIÓN*

LINDEROS:
NORTE: Calle Principal, lotes 108 y 107 en 51.12 m.
SUR: Propiedad del Arq. Efraín Riofrío en 55,70 m.
ESTE: Área verde y lote 108 en 52,67 m.
OESTE: Lote 109 en 59,20 m.

Art. 3.- Sustitúyase el artículo cuatro de la Ordenanza 0111 por el siguiente: De conformidad con el informe técnico de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial constante en el oficio No. STHV-DMGT-1325 de 7 de abril de 2016, se establece un valor de USD 150.000,00 dólares norteamericanos, en tal razón los propietarios de la urbanización, se comprometen a mantener la garantía de USD $ 206.541,84 dólares norteamericanos hasta terminar la ejecución de obras de urbanización

Art. 4.- Sustitúyase el artículo cinco de la Ordenanza 0111 por el siguiente: De acuerdo al proyecto modificatorio presentado por el propietario de la Urbanización Montecarlo del Norte, el plazo para la ejecución de las obras será de 1 año, contados a partir de la sanción de la modificatoria de la Ordenanza 0111.

Disposición Final.- Esta modificatoria de la Ordenanza 0111, entrará en vigencia a partir de su sanción.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano, el

Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO

Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL
DEL CONCEJO METROPOLITANO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente modificatoria a la Ordenanza 0111 fue discutida y aprobada en dos debates en sesiones de

Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL
DEL CONCEJO METROPOLITANO

EJECÚTESE

Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO

CERTIFICO, que la presente modificatoria a la Ordenanza 0111, fue sancionada por Mauricio Rodas Espinel, ALCALDE METROPOLITANO,

Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO

Quito, Septiembre 2015

Señor Arquitecto
Jacobo Herdoiza
SECRETARIO DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA
Presente.-

Por medio de la presente solicito a usted, se proceda a la revisión de la solicitud presentada con el fin de obtener la modificación de la URBANIZACIÓN MONTECARLO, aprobada con la ordenanza No. 0111.

Una vez cumplido este proceso de regularización de los excedentes de área con la cual se halla registrado y protocolizado, con fecha 10 de Febrero del 2014 en la Notaria Primera por el Dr. Wladimiro Villalba Vega ; y cuenta con datos modificados en cabida y sus linderos de la ordenanza No. 0111, sancionada el 28 de julio de 2011.

Con referencia a Oficio STHV – DMGT – 004665 con fecha 4 – Nov – 2014, que previo a continuar con el trámite correspondiente para el modificatorio de la Ordenanza, debemos cumplir con lo siguiente:

"Adjunte la documentación que justifique o que contenga la autorización de los señores Galo Gualberto Chávez Montero y Ramiro Gonzalo Granda Salgado, para proceder con el trámite de aprobación de la modificatoria de la urbanización "Montecarlo del Norte"

"Informe si a la fecha, la sentencia del 23 de Marzo de 2006 dictada por el juez Vigésimo de los Civil de Pichincha, dentro de Juicio Ordinario No. 0680 – 2004, que declara en favor de los señores Galo Gualberto Chávez Montero y Ramiro Gonzalo Granda Salgado, la prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en la parroquia Llano chico, Cantón Quito, con un área total de terreno de 6510,00 metros cuadrados, sobre el lote de terreno de mayor extensión de su propiedad, se halla ejecutada o si encuentra en trámite algún recurso que se hubiere impuesto."

"Si la Ordenanza No. 0111 del 21 de Julio de 2011 que aprobó la Urbanización "Montecarlo Del Norte" ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad, y, si se ha procedido al catastro de los lotes; y..."

"Los planos que contienen la propuesta urbanística estén georeferenciados especialmente (los planos constantes en el CD adjunto, no lo están)".

En vista que todas las observaciones solicitadas se ha dado cumplimiento, solicito se proceda nuevamente con el modificatorio, y, **se dé inicio al trámite modificatorio de la Ordenanza 0111.**

<u>Adjunto la siguiente documentación que abaliza lo indicado:</u>

- IRM.
- Oficio STHV-dmgt-004665 Arq. Hugo Chacón.
- Pago impuesto predial 2014.
- Escritura pública: Ordenanza No. 0111.

58

141

- Cesión de áreas verdes y comunales conforme al dispuesto a la Ordenanza No. 0111 Notaria Tercera Dr. Roberto Salgado, debidamente registrada Tomo 143, repertorio 9048.
- Escritura de protocolización de la resolución de la regularización del excedente de áreas.
- Actualización de poderes especiales a favor del Arq. Efraín Riofrío:
    - Notaria Décimo Sexta Dr. Pablo Vásquez Méndez.
    - Notaria Trigésimo Novena Dr. Fernando Arregui Aguirre.
- Oficio No. 05477 Ing. Marco Espinoza Unidad de Formación y Actualización Catastral.
- Documentación legalizada y abalizada por la Unidad Judicial Civil en el Distrito Metropolitano de Quito Provincia de Pichincha JUEZ PONENTE DR. LUIS FERNANDO LANDAZURI, Oficio No. 750-2015-IJCDMQPP-M-S del 25 de Agosto del 2015, **con lo cual queda anulado cualquier tipo de controversia, en vista de que, además los demandantes ya no constituyen parte de la Urbanización Montecarlo Norte.**
- Copia del certificado de Gravamen donde se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, una vez que fue aprobada la Ordenanza No. 0111.
- Memoria justificativa del proceso de correcciones y modificaciones planteadas para la Ordenanza No. 0111.
- Informe de Borde de Quebrada.
- Cédulas de Identidad.
- Juego de Planos Arquitectónicos con propuesta modificatoria de la Ordenanza 0111.
- Información digital de planos geo-referenciados.
- Juego de Planos aprobados con la Ordenanza 0111.

Por la atención a lo solicitado anticipo nuestros agradecimientos.

Atentamente,

Arq. Roberto Moscoso Cevallos
CC. 1704212776
PROYECTISTA - MODIFICACION
ASESOR TECNICO

Arq. Efraín Riofrío Arrieta
CC. 600233921
PROYECTISTA-PROPIETARIO

140

1020-16 810-2016

SECRETARÍA DE TERRITORIO
ALCALDÍA

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Secretaría General del Concejo Metropolitano
Fecha: - 8 ABR 2016
Hora: 9:25
Firma de recepción:

- 7 ABR 2016

Quito,

Oficio Nº STHV-DMGT- 1325

Referencia: GDOC-2014-120323

Doctor
Geianny Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente

Señor Procurador:

En atención al trámite mediante el cual el Arq. Efraín Riofrío Arrieta solicita se apruebe la Modificatoria de la Ordenanza No. 0111 de la Urbanización "MONTECARLO DEL NORTE" desarrollada en el predio No. 5299665 con clave catastral 12211-02-004, ubicado en el sector San Miguel de Amagasí del Inca, parroquia San Isidro del Inca de este Distrito, la cual consiste en:

- Incremento del área del lote original en el cual se desarrolla la urbanización de 213.680,00 m2 a 278.396,00 m2, y, cambio de linderos del terreno;
- Incremento del número de lotes de 96 a 109 y nueva numeración de los mismos;
- Disminución del área útil de lotes de 50.623,00 m2 a 46.340,26 m2;
- Incremento en el área de vías de 13.604,00 m2 a 16.331,04 m2;
- Incremento del área de protección ecológica de 100.356,56 m2 (antes lote No. 96) a 138.349,79 m2 (ahora lote 109).
- Incremento del área de protección de quebradas de 40.309,44 m2 a 68.587,91 m2; y,
- Prolongación de la calle "C" y de la calle Principal (ingresa al Lote No. 109).

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda luego de revisar la documentación presentada le informa:

ANTECEDENTES

- La Urbanización "MONTECARLO DEL NORTE" desarrollada en el predio No. 5299665 con clave catastral 12211-02-004, ubicado en el sector San Miguel de Amagasí del Inca, parroquia San Isidro del Inca, fue aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito mediante Ordenanza No. 111 del 2 de agosto de 2011.

- Una vez aprobada la urbanización "MONTECARLO DEL NORTE" se solicita a la Dirección Metropolitana de Catastro se proceda a catastrar los lotes que conforman la mencionada urbanización, pero se determina que no es procedente el catastro por cuanto el área del terreno que consta en las escrituras y plano aprobado difieren de la realidad física, ya que de acuerdo a los datos indicados en la escritura celebrada en la Notaría Vigésima Octava el 10 de abril de 1997, el inmueble tiene una superficie de 213.680,00 m2, y el polígono total de la urbanización corresponde a un área mayor. En tal razón el usuario, para rectificar el área del lote en el que se desarrolló la urbanización, se acogió a la Ordenanza Metropolitana No. 0269 que establece el Régimen Administrativo de Regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición.

- Mediante Resolución No. 1014/2014 de Regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno, del 13 de enero de 2014, se rectifica el área total del lote. Se protocoliza la mencionada Resolución el 10 de febrero de 2014, en la Notaría Primera del Cantón Quito y se inscribe en el Registro de la Propiedad el 2 de abril de 2014.

144

- Cabe señalar que, de conformidad a la documentación presentada con fecha 18 de marzo de 2016, el administrado, informa:

  - Durante el proceso de aprobación de la urbanización, en el año 2009, se entrega el valor de USD $ 206.541,84 dólares americanos como garantía por ejecución de obras.

  - Mediante escrito ingresado el 6 de junio de 2014 en la Procuraduría Metropolitana, los señores Galo Gualberto Chávez Montero y Ramiro Gonzalo Granda Salgado, manifiestan que tienen conocimiento que el Arq. Antonio Riofrío se encuentra realizando la modificatoria de planos del lote de mayor extensión donde se encuentra la lotización de la Urbanización "Montecarlo", motivo por el que solicitan se tome en cuenta lo dictado en sentencia de fecha 23 de marzo de 2006, por el Juez Vigésimo de lo Civil de Pichincha dentro del Juicio Ordinario No. 0680-2004, en la cual se declaró a su favor la prescripción adquisitiva de dominio del predio ubicado en la parroquia Llano Chico, Cantón Quito, con un área total de terreno de 6.510,00 metros cuadrados, sobre el lote de terreno de mayor extensión de propiedad del señor Efraín Ríofrío. Por este motivo se devuelve el expediente al usuario para que proceda a solventar el problema surgido. Tras un largo proceso de negociación con Escritura de Cesión de Derechos del 17 de marzo de 2015, realizada en la Notaría Décima Primera del Distrito Metropolitano de Quito, los demandantes suscriben un escrito mediante el cual se solicita al señor Juez Vigésimo Cuarto de lo Civil de Pichincha el archivo definitivo del juicio referido.

  - Durante este período, por siete años, se ha renovado la garantía por ejecución de obras lo que significa mantener un valor amortizado de USD $ 206.541,84 dólares americanos y desembolsos económicos para la renovación (USD $ 90.000 dólares americanos) que hubiesen permitido continuar con los avances de las obras de urbanización.

  - Dado el tiempo transcurrido para la aprobación de la urbanización, se han realizado promesas de compra-venta de cada lote y, en los promitentes compradores, al no contar con sus debidas escrituras públicas, se ha generado una total resistencia al pago del valor adeudado por temas de inseguridad y desconfianza.

  - Al no haber culminado con el trámite de ingresar al catastro la urbanización, no contar con el pago por parte de los compradores de los lotes, los juicios interpuestos por la demora en la entrega de las escrituras y la renovación año tras año de la garantía por ejecución de obras, han sido los causantes de la iliquidez de los promotores impidiendo terminar con las obras de urbanización, por lo cual solicitan se continúe con el trámite de aprobación de la modificatoria de la Ordenanza No. 0111 que aprobó la urbanización Montecarlo del Norte, en la cual está considerada la culminación de las obras faltantes así como la ejecución de las obras nuevas que demanda la referida modificatoria.

INFORME TÉCNICO

Luego de revisar la documentación presentada y de conformidad con la Ordenanza Metropolitana No. 0172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Art. 69, Numeral 3, literal a), la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda **emite informe técnico favorable** para la aprobación de la Modificatoria de la Ordenanza No. 111 que aprobó la Urbanización "MONTECARLO DEL NORTE", desarrollada en el predio No. 5299665 con clave catastral 12211-02-004, ubicado en el sector San Miguel de Amagasí del Inca, parroquia San Isidro del Inca.

PROPIETARIOS:	Efraín Riofrío y Otros
PREDIO:	5299665
CLAVE CATASTRAL:	12211-02-004
SECTOR/BARRIO:	San Miguel de Amagasí del Inca
PARROQUIA:	San Isidro

ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 278.396,00 m2

LINDEROS

NORTE:	196,68 m con propiedad particular, 11,27 m con Pasaje E-18, 233,66 m con propiedad particular y 581,88 m en longitud desarrollada con quebrada Piman.
SUR:	En 750,24 m con propiedad particular, 399,46 m con quebrada Angaracha o quebrada Gualo y 37,70 m con propiedad particular.
ESTE:	En 416,65 m con propiedad particular
OESTE:	En 291,77 m con propiedad particular, 137,48 m con Colegio JESS y 7,97 m con propiedad particular.

RESPONSABLES TÉCNICOS

NOMBRE:	Arq. Efraín Riofrío Arrieta
LICENCIA MUNICIPAL:	AM-3133
CERTIFICADO DE REGISTRO CONESUP:	1005-12-1121974

NOMBRE:	Arq. Roberto Moscoso
LICENCIA MUNICIPAL:	AM-595
CERTIFICADO DE REGISTRO CONESUP:	1005-08-831790

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

De acuerdo al PUOS de la Ordenanza Metropolitana No. 041 que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), el predio tiene zonificación B2(B304-50), Uso principal: Residencial Mediana Densidad (R2), y A6(A25002-1.5), Uso principal: Protección ecológica (PE), como consta en el IRM No. 546013 del 26 de agosto de 2015 expedido por la Administración Zona Eugenio Espejo.

De acuerdo a los planos presentados y al IRM No. 546013 antes citado, se establecen los siguientes datos:

ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO:	B2(B304-50), Uso principal: Residencial Mediana Densidad (R2) A6(A25002-1.5), Uso principal: Protección ecológica (PE)
No. DE LOTES:	109
ÁREA ÚTIL DE LOTES:	46.340,26 m2
ÁREA DE CALZADAS:	12.221.21 m2
ÁREA DE ACERAS:	4.109,83 m2
ÁREA VERDE:	7.269,00 m2
ÁREA COMUNAL:	1.518,00 m2
ÁREA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA:	138.349,79 m2
ÁREA DE QUEBRADAS:	68.587,91 m2

DEL ÁREA VERDE Y COMUNAL
La propuesta modificatoria mantiene las áreas verdes y comunales aprobadas con Ordenanza No. 0111 del 2 de agosto de 2011, que aprobó la Urbanización "MONTECARLO DEL NORTE", siendo éstas: área verde: 5.062,00 m2 + área compensada en área verde: 2.207,00m2 (total de áreas verdes: 7.269,00 m2) y 1.518,00 m2 como áreas comunales. En total un área de 8.787,00 m2 fue transferida al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito mediante Escritura de Cesión de Áreas verdes y comunales realizada el 21 de septiembre de 2011, en la Notaría Tercera del Cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad el 6 de febrero de 2012.

DE LAS VÍAS
Se propone la prolongación de las calle "C" y de la calle Principal.

DE LA GARANTÍA
De acuerdo a la Ordenanza No. 111 el usuario entregó al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía de USD $ 206.541,84 dólares norteamericanos, correspondiente al 34% de las obras que faltaban por ejecutar en la urbanización.

Con Oficio No. 062-DGT-FISC-2016 del 11 de marzo de 2016 la Administración Zonal Eugenio Espejo, informa que la urbanización cuenta con el siguiente avance de ejecución de obras:

Desbrose	90%	Energía Eléctrica	70%
Replanteo	90%	Aceras encespadas	75%
Movimiento de tierras	70%	Bordillos	80%
Alcantarillado aguas servidas	70%	Calzadas adoquinadas y Pavimentada	75%
Alcantarillado aguas lluvias	70%	Áreas verdes	10%
Agua Potable	80%		

lo que significa un avance de ejecución de obras del 70,91%.

En la lámina que contiene la Memoria Técnica del Proyecto se indica que el monto de las obras que faltan por ejecutar, de acuerdo a lo aprobado con la Ordenanza No. 111, es de USD $ 30.000,00 dólares norteamericanos; y, que el monto de las obras a ejecutarse en la modificatoria propuesta es de USD $ 120.000,00 dólares norteamericanos, es decir, el monto total de obras por ejecutar es de USD $ 150.000,00 dólares norteamericanos, sin embargo de ello el administrado se compromete a mantener la garantía de USD $ 206.541,84 dólares norteamericanos hasta terminar la ejecución de obras de urbanización.

PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
De acuerdo al Cronograma Valorado de Obras constante en el plano que contiene la Memoria Técnica, el plazo para la ejecución de las obras que faltan en la urbanización es de un (1) año.

- Pagará las contribuciones y mejoras de Ley
- En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad de los datos, documentos o planos y de existir reclamos de terceros afectados, el presente informe se anulará automáticamente bajo exclusiva responsabilidad del propietario y del proyectista.

Atentamente,

Arq. Hugo Chacón Cobo
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Elaborado:	Arq. Elizabeth Ortiz		2016-03-29
Revisado:	Ab. Patricio Jaramillo		
Revisado:	Arq. Carlos Quezada		

Anexo: Un (1) bibliorato con documentación recibida (incluidos planos arquitectónicos y 1 CD)

SECRETARÍA DE
TERRITORIO
ALCALDÍA

- 7 ABR 2016
1325

Señora
TESORERA MUNICIPAL
Presente

Señora Tesorera:

Sírvase recibir la Tasa Retributiva por Gastos Administrativos, correspondiente a la Aprobación de Urbanizaciones Libro Tercero del Código Municipal, Art. III.110 del Código Municipal, a la "Urbanización MONTECARLO DEL NORTE".

Propietarios:	Efraín Riofrío y Otros
No. Predio:	5299665
Clave Catastral:	12211-02-004
Sector/Barrio	San Miguel de Amagasí del Inca
Parroquia:	San Isidro
Área Útil:	46.340,26 m2
Presupuesto:	120.000,00 USD

La Tasa Retributiva por Gastos Administrativos correspondiente al 1 x 1000 del Presupuesto de Obras de Urbanización es: 120,00 USD (CIENTO VEINTE CON 00/100 DÓLARES)

Atentamente,

Arq. Hugo Chacón Cobo
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

EO/
2016-03-29

[redacted] 142

Comisión GDOC: 2014 - 120323

PROCURADURÍA METROPOLITANA

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO | RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
27 JUN 2016 14:16
ALCALDÍA | NÚMERO DE HOJA 1534

Expediente Referencia No. 1020-2016

24 JUN 2016

Abogada
María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 01 de 12 de enero de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

I. ANTECEDENTE:

La Urbanización "MONTECARLO DEL NORTE", establecida en el predio No. 5299665 con clave catastral 1221-02-004, ubicada en el sector de San Miguel de Amagasí del Inca, parroquia San Isidro, fue aprobada por el Concejo Metropolitano mediante Ordenanza No. 111 de 2 de agosto de 2011.

Con Resolución No. 1014-2014 de Regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno del 13 de enero de 2014, se rectifica el área total del lote donde se ubica la Urbanización Montecarlo del Norte, dicha resolución fue protocolizada el 10 de febrero de 2014, en la Notaría Primera del Cantón Quito y se inscribe en el Registro de la Propiedad el 2 de abril de 2014.

Mediante Oficio S/N de septiembre de 2015, el señor Arquitecto Efraín Riofrío Arrieta, solicita se proceda a la revisión de la solicitud presentada con el fin de obtener la modificación de Ordenanza No. 111 de 2 de agosto de 2011 que aprueba la URBANIZACIÓN MONTECARLO DEL NORTE, que consiste en:

- Incremento del área del lote original en el cual se desarrolla la urbanización de 213.680,00 m2 a 278.396,00 m2, y cambio de linderos del terreno;
- Incremento del número de lotes de 96 a 109 y nueva numeración de los mismos;
- Disminución del área útil de lotes de 50.623,00 m2 a 46.340,26 m2;
- Incremento en el área de las vías de 13.604,00 m2 a 16.331,04 m2;
- Incremento del área de protección ecológica de 100.356,56 m2 (antes lote No. 96) a 138.349,79 m2 (ahora lote 109);
- Incremento del área de protección de quebradas de 40.309,44 m2 a 68.587,91 m2), y,

- Prolongación de la calle "C" y de la calle Principal (ingresa al lote No. 109).

II. INFORMES TÉCNICOS:

Mediante Oficio No.STHV-DMGT-1325de 7 de abril de 2016, el arquitecto Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite a Procuraduría Metropolitana su informe técnico en relación al pedido del arquitecto Efraín Riofrío Arrieta, que en su parte pertinente manifiesta: "Luego de revisar la documentación presentada y de conformidad con la Ordenanza Metropolitana NO. 0172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, Art. 69, Numeral 3, literal a), la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda **emite informe técnico favorable** para la aprobación de la Modificatoria de la Ordenanza No. 111 que aprobó la Urbanización "MONTECARLO DEL NORTE", desarrollada en el predio No. 5299665 con clave catastral 12211-02-004, ubicado en el sector San Miguel de Amagasí del Inca, parroquia San Isidro del Inca."

Con Oficio No. 2337 de 06 de junio de 2016 el arquitecto Hugo Chacón, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el proyecto modificatorio a la Ordenanza No. 111 de 28 de julio de 2011 de la Urbanización Montecarlo del Norte.

III. BASE LEGAL:

El art. 240 de la Constitución de la República establece: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...) todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales."

Art. 264 ibídem, numerales 1 y 2, señalan como competencias exclusivas de los gobiernos municipales: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón."

Art. 84 del COOTAD literal c), señala: "Son funciones del gobierno del distrito metropolitano: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"

El art. 87 ibídem, manifiesta que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: "a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones (...) v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra (...)"

El artículo 69, numeral 3, literal a) de los Proyectos de Urbanización, de la Ordenanza

Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, establece lo siguiente:
(...)
3. Las urbanizaciones pueden ser (...):

a) **Urbanizaciones sujetas a reglamentación general,** que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con este Libro."

IV. CRITERIO LEGAL:

Con fundamento en la normativa legal citada y en el informe técnico favorable contenido en el oficio No. STHV-DMGT-1325 de 7 de abril de 2016, del Arquitecto Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para la modificación de la Ordenanza No. 111 que aprueba la Urbanización MONTECARLO DEL NORTE, ubicada en el barrio San Miguel de Amagasí del Inca, parroquia San Isidro del Inca, considerando la rectificación de área que se ha realizado en el lote global, y, como consecuencia la reformulación de áreas y lotes del proyecto, excepto las áreas verdes y comunales cuyas superficies no han sido modificadas.

Respecto al proyecto de ordenanza modificatorio adjunto, me permito realizar las siguientes recomendaciones:

1. En el considerando séptimo, a continuación de la palabra "Montecarlo", sustituir el texto del proyecto de ordenanza de dicho considerando, por el siguiente: "cuya escritura de cesión de áreas verdes y comunal se otorgó en la Notaría Tercera, el 21 de septiembre de 2011 y fue inscrita el 06 de febrero de 2012".

2. En el considerando octavo, sustituir la palabra "Morcillo" por "Marcillo".

3. En el artículo 2, deberá incorporase un texto que establezca la sustitución del número de lote 96 por el 109.

4. En el artículo 3, en la tercera línea, luego de la frase "dólares norteamericanos" incorporar la frase "correspondiente a las obras que faltan por ejecutar".

5. Se deberá incorporar una disposición para eliminar el artículo 10 de la Ordenanza No. 111, en razón de que el número de lote 37 no corresponde a la numeración de lotes establecida en la propuesta modificatoria y, porque además, del Certificado del Registro de la Propiedad se establece que fue cancelada la inscripción de la demanda

de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a que hace referencia dicho artículo, en cumplimiento del Oficio No. 166-2.016. UJCDMQ-ALC de 15 de febrero de 2016 de la Unidad Judicial Civil con sede en el DMQ, provincia de Pichincha.

6. Se incorporarán en el proyecto los artículos que establezcan los plazos para protocolizar e inscribir la ordenanza modificatoria.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adj. expediente completo (153)

	Nombres	Fecha	Rúbrica
Elaborado por:	Alin Acevedo	26-04-2016	
Revisado por:	Carlos Guerrero		

ORDENANZA No. 0111

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-244, de 13 de junio de 2011, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República establece que: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...";

Que, el numeral 2 del artículo 264 de la Carta Fundamental establece que los gobiernos municipales tendrán la competencia exclusiva de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, instituye como una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, el artículo 57 del mismo Código, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Que, el artículo 322 del mismo Código establece el procedimiento para la aprobación de las Ordenanzas Municipales;

(80) 96

ORDENANZA No. 0111

Que, el artículo 2 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

Que, el artículo 8 numeral 1 del mismo cuerpo normativo, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano, decidir mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

Que, el artículo 30 de la Ordenanza Metropolitana No. 255, que contiene el Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que los proyectos de urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada, que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas del Distrito calificadas exclusivamente como suelo urbano por el Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT) y otros instrumentos de planificación; y,

Que, el artículo 82 de la misma Ordenanza, establece que los proyectos de urbanización deberán ser aprobados mediante Ordenanza por parte del Concejo Metropolitano.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numeral 2 de la Constitución de la República; 54 literal c), 57 literales a), x) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2 numeral 1, 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, 30 y 82 de la Ordenanza Metropolitana No. 255.

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN MONTECARLO DEL NORTE

Artículo 1.- La Urbanización Montecarlo del Norte se regirá por las siguientes especificaciones técnicas:

79 95

ORDENANZA No. 0111

PROPIETARIOS:	EFRAÍN RIOFRÍO ARRIETA Y OTROS
PREDIO No.:	5299665
CLAVE CATASTRAL No.:	12211-02-004
UBICACIÓN SECTOR:	San Miguel de Amagasí del Inca
PARROQUIA:	San Isidro

LINDEROS:

NORTE:	116,91 m con propiedad particular y pasajes San Luis y San Rafael; 354,04 m con propiedad particular y 1.472,83 m en longitud desarrollada con quebrada PIMAN.
SUR:	1.035,27 m con camino a Gualo y 27,23 m con propiedad particular.
ESTE:	324,49 m con propiedad particular.
OESTE:	331,08 m con propiedad particular y 15,35 m con pasaje San Luis.

RESPONSABLE TÉCNICO:

NOMBRE:	Arq. Efraín Riofrío Arrieta
LICENCIA PROFESIONAL:	P-2174
LICENCIA MUNICIPAL:	AM-3133

El predio en el cual se desarrolla la Urbanización tiene tres zonificaciones:

B2 (B304-50), (R2) Suelo urbano
A6 (A25002-1.5), (PA) Suelo no urbanizable
A31 (A50000-0), (PA) Suelo no urbanizable

Por cuanto los promotores proponen urbanizar la parte del predio que tiene asignada la zonificación B2, que se encuentra en suelo urbano, se deja la parte no urbanizable como un solo lote, signado con el No. 96. (109)

DATOS PARA EL ÁREA A URBANIZARSE:

78 97

ORDENANZA No. 0111

ZONIFICACIÓN:	B2 (B304-50) (?)
USO DE SUELO:	Residencial Mediana Densidad (R2)
No. DE LOTES:	96
ÁREA ÚTIL (95 lotes):	50.623,00 m2.
ÁREA DE VÍAS:	13.604,00 m2
ÁREA VERDE:	5.062,00 m2
ÁREA COMUNAL:	1.518,00 m2 6580
ÁREA VERDE COMPENS.:	2.207,00 m2 8787
ÁREA DE LOTE 96 (Área no urbanizable)*:	100.356,56 m2
ÁREA DE QUEBRADAS:	40.309,44 m2
ÁREA TOTAL PREDIO:	213.680,00 m2

* El lote No. 96 se ubica en suelo ~~no urbanizable~~ y le afecta la zonificación A6 (A25002-1.5), Uso principal: Áreas Naturales (PA), clasificación del Suelo: Suelo ~~no urbanizable~~.

Artículo 2.- Aporte de Áreas Verdes y Área Comunal.- La Urbanización cumple con el área verde y comunal requerida por la normativa vigente.

Sin embargo, se deja un área verde de 2.207,00 m2 adicionales, en compensación del faltante de área en aquellas vías que no cumplen con la sección transversal que la normativa municipal exige. El urbanizador entregará esta área perfectamente aterrazada y con taludes protegidos.

La urbanización se desarrolla en el área que se encuentra dentro del límite urbano, por lo que el aporte de área verde y área comunal se lo hace en suelo urbano, razón por la cual no se considera el área no urbanizable del lote No. 96.

Sin embargo, si en el futuro se fracciona el lote 96, se deberá aportar con el área verde y comunal respectiva.

En tal virtud, los copropietarios de la Urbanización Montecarlo del Norte transfieren como aporte de área verde y área comunal, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la superficie de 8.787,00 m2, área que consta de tres cuerpos y está comprendida dentro de los siguientes linderos y dimensiones:

77 93

ÁREA VERDE

UBICACIÓN:	Sector San Miguel de Amagasí del Inca, parroquia San Isidro.
REFERENCIA:	12211
SUPERFICIE:	5.062,00 m2.
PENDIENTE:	35% aterrazado.

LINDEROS

NORTE:	Lotes 89, 90, 91, 92, 93 y parte del 94 y calle principal en 142,24 m.
SUR:	Propiedad del Arq. Efraín Riofrío (Lote No. 96) en 143,93 m.
ESTE:	Área Comunal en 50,52 m.
OESTE:	Área Verde compensada y lote 89 en 51,89 m.

ÁREA COMUNAL

UBICACIÓN:	Sector San Miguel de Amagasí del Inca, parroquia San Isidro.
REFERENCIA:	12211
SUPERFICIE:	1.518,00 m2.
PENDIENTE:	35% aterrazado.

LINDEROS

NORTE:	Calle principal en 20,37 m.
SUR:	Propiedad del Arq. Efraín Riofrío (lote No. 96) en 39,68 m.
ESTE:	Lote 88 y propiedad del Arq. Efraín Riofrío (lote No. 96) en 54,22 m.
OESTE:	Área verde en 50,52 m.

ÁREA VERDE DE COMPENSACIÓN*

UBICACIÓN:	Sector San Miguel de Amagasí del Inca, parroquia San Isidro.
REFERENCIA:	12211
SUPERFICIE:	2.207,00 m2
PENDIENTE:	75%

LINDEROS:

NORTE:	Calle Principal y lotes 94 y 95 en 51,12 m.

76 92

SUR:	Propiedad del Arq. Efraín Riofrío (lote No. 96) en 55,70 m.
ESTE:	Área verde y lote 95 en 52,67 m.
OESTE:	Propiedad del Arq. Efraín Riofrío (lote No. 96) en 59,20 m.

* Esta área se la entregará perfectamente aterrazada y con taludes protegidos.

Artículo 3.- De las Vías.- Las vías de la Urbanización tienen las siguientes secciones transversales:

- Calle de ingreso: 10,00 m de ancho
- Calle Principal: 15,00 m de ancho en el primer tramo, luego a partir de la calle B se reduce a 12,00 m de ancho y en el último tramo, a partir de la calle D, tiene 10,00 m de ancho.
- Calles A, C y D tiene 9,00 m de ancho.

Artículo 4.- Garantía para Ejecución de Obras.- La garantía a rendirse por los promotores de la Urbanización es de USD $206.541,84 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, correspondiente al 34% de las obras de urbanización que faltan ejecutarse.

Artículo 5.- Plazo para la Ejecución de Obras.- Es obligación del urbanizador, en el plazo de 12 meses contados a partir de la notificación de la presente ordenanza, realizar las obras detalladas en el cronograma valorado de obras, conforme al plano que contiene la implantación del proyecto y que forma parte integrante de la presente Ordenanza, teniendo en cuenta que el proyecto aprobado consta de 96 lotes, y no de 70 como fue presentado en un inicio.

Artículo 6.- Del Control de Ejecución de las Obras.- La Administración Municipal Zona Eugenio Espejo realizará el control y seguimiento de la ejecución de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas.

Artículo 7.- Multa por retraso en la Ejecución de las Obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios de la Urbanización pagarán a la Municipalidad, en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas, cuyo monto se establecerá previo los

75 91

informes técnicos correspondientes, por incumplimiento de las obras de urbanización, y a su vez se notificará a la Dirección Financiera Tributaria para que emita el título de crédito respectivo y proceder a su cobro, incluso por la vía coactiva. De estas obras, los copropietarios del lote que se fracciona pagarán las contribuciones y mejoras de ley.

Artículo 8.- En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamos de terceros afectados, el Concejo Metropolitano revocará la presente Ordenanza, bajo exclusiva responsabilidad de los propietarios y el proyectista de la urbanización, mismos que no podrán alegar a su favor que se encuentran ejecutadas las obras de urbanización o celebradas escrituras de transferencia de dominio a favor de terceros.

Artículo 9.- El urbanizador se compromete, en el plazo de 60 días, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, a suscribir e inscribir la correspondiente escritura pública de transferencia de dominio de áreas verdes y comunal a favor del Municipio, así como la protocolización de la ordenanza, con todos sus documentos habilitantes, que aprueba la urbanización, caso contrario se recomendará dejar sin efecto esta urbanización, notificándose del particular al señor Comisario de la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, para que inicie las acciones legales pertinentes.

Artículo 10.- Se aclara que el área correspondiente al lote No. 37 se encuentra incluida en la presente habilitación de suelo para dar cumplimiento con lo dispuesto en la sentencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de 23 de marzo de 2006, emitida por el Juez Vigésimo de lo Civil de Pichincha a favor de Galo Gualberto Chávez Montero, Ramiro Gonzalo Granda Salgado, Miriam Cecilia de los Ángeles Escobar Caicedo; y, María Floriza de Jesús Sánchez Galarza; y, al auto expedido por la Primera Sala de lo Civil y Mercantil de la Corte Superior de Justicia el 18 de diciembre de 2007.

Disposición Final.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

(74)

ORDENANZA No. 0111

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 7 de julio de 2011.

Sr. Jorge Albán Gómez
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE
QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 23 de junio y 7 de julio de 2011.- Quito, 21 JUL 2011

Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 28 JUL 2011

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 28 JUL 2011 .- Distrito Metropolitano de Quito, 02 AGO 2011

Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DXAC

(73) 89